

## 2022年12月期 決算短信 (REIT)

2023年2月17日

不動産投資信託証券発行者名 マリモ地方創生リート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3470 U R L <https://www.marimo-reit.co.jp/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 北方 隆士

資産運用会社名 マリモ・アセットマネジメント株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 北方 隆士  
問合せ先責任者 (役職名) 財務管理部長 (氏名) 島田 勝博  
TEL 03-6205-4755

有価証券報告書提出予定日 2023年3月24日 分配金支払開始予定日 2023年3月16日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年12月期の運用、資産の状況 (2022年7月1日～2022年12月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期	1,841	3.5	815	△3.1	667	△3.7	666	△3.7
2022年6月期	1,779	26.9	841	28.6	693	25.7	692	25.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年12月期	3,467	3.4	1.5	36.2
2022年6月期	3,676	4.0	1.8	38.9

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年12月期	3,467	666	222	42	3,689	709	100.0	3.4
2022年6月期	3,601	692	216	41	3,817	733	100.0	3.6

(注1) 2022年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は1百万円 (1口当たり6円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は40百万円 (1口当たり210円) となります。

2022年12月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は1百万円 (1口当たり6円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は41百万円 (1口当たり216円) となります。

(注2) 利益超過分配 (出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は2022年6月期については0.003、2022年12月期については0.003です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出した値について、小数第2位を四捨五入しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年12月期	43,384	19,718	45.5	102,581
2022年6月期	43,095	19,786	45.9	102,931

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年12月期	1,741	△684	△449	2,601
2023年6月期	1,184	△10,380	9,168	1,992

## 2. 2023年6月期の運用状況の予想（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期の運用状況の予想（2023年7月1日～2023年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年6月期	2,140	16.2	981	20.4	790	18.4	789	18.4	3,326	358	3,684
2023年12月期	2,100	△1.8	929	△5.3	737	△6.6	736	△6.6	3,106	411	3,517

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
 (2023年6月期) 3,326円 (2023年12月期) 3,106円

(注) 「対前期増減率」については、「2023年6月期」は2022年12月期にかかる実数値との比較、「2023年12月期」は2023年6月期にかかる予想値との比較となります。

## ※ その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 無

## (2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2023年12月期	192,226口	2023年6月期	192,226口
② 期末自己投資口数	2023年12月期	一口	2023年6月期	一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

## ※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、マリモ地方創生リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、9ページ記載の「2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	39
3. 参考情報	41
(1) 運用資産等の価格に関する情報	41
(2) 資本的支出の状況	55

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### (当期の概況)

#### ① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円（2,000口）（注1）で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第113号）。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行（88,500口）を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3470）しました。当期末における発行済投資口の総口数は192,226口となっています（注2）。

（注1）金額については、百万円未満の数値がある場合には、百万円未満を切り捨てて記載しています。特段の記載がない限り、以下同じです。

（注2）本投資法人は、2023年1月18日及び同年2月14日に新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「（次期の見通し） ②決算後に生じた重要な事実 （A）新投資口の発行」をご参照下さい。

#### ② 投資環境

当期（2022年12月期）における日本の経済状況について、2022年7月-9月期の実質GDP成長率（季節調整済 2次速報）は前期比年率換算-0.8%とマイナス成長になりました。2022年1月-3月期と比較すると、2022年7月-9月期の国内需要は0.3%から0.4%と増加しました。理由としては、2022年1月-3月期と比較して2022年7月-9月期は新型コロナウイルス感染症の影響が収束しつつあり、国内需要を中心に経済活動が徐々に再開しつつあったことが挙げられます。

今後については、新型コロナウイルス感染症新規感染者数は増減を繰り返しており、今後の影響について引き続き警戒が必要と認識しています。

#### (金融市場)

世界的な金融緩和状況が続いており、全銀協日本円TIBORの3か月物は、2022年7月1日より2022年8月2日の間で0.06727%、2022年8月3日より2022年9月28日まで0.06364%、2022年9月29日から2022年12月21日までは0.05364%、2022年12月22日から2022年12月30日までは0.06364%にて推移しています。今後においても、2022年12月に日本銀行の金融緩和政策が変更になり、他にも新型コロナウイルス感染症の状況、ウクライナ情勢、為替変動、物価指数の高騰等、金融市場に影響を及ぼす先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われます。

#### (不動産売買市場)

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2022年12月）」によれば、2022年1月～11月末のJ-REITによる不動産売買の取得実績は、取得金額合計7,806億円と前年同期と比べて6,106億円（対前年同期比-43.9%）減少し、譲渡実績は譲渡価格合計2,308億円と前年同期と比べて1,149億円（対前年同期比-33.2%）減少しました。要因としては、前期に引き続き緩和的な資金供給環境が継続し不動産価格が高騰した結果、不動産取得による収益利回りが確保しにくい状況であり売買実績が減少したものと考えられます。今後、日本銀行の金融緩和政策の変更等もあり引き続き留意する必要があると思われます。

#### (レジデンス賃貸市場)

東京圏（注）を含む全国の1993年から2018年までの借家種類別に見た世帯数の推移（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）によれば、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

（注）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

#### (商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計」によれば、2022年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で+0.4%増加しており、エリア別では九州エリア+4.5%、中国エリア+1.9%、四国エリア+1.5%と増加しています。ドラッグストアについては、全国平均で+5.9%、エリア別では東北エリア+8.2%、中国エリア+8.0%、近畿エリア+7.8%と、全国的に増加傾向となっています。スーパーマーケット、ドラッグストア共に、新型コロナウイルス感染症新規感染が収束しておらず、不透明な消費状況が継続すると認識しております。

日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、長期的には安定的に推移するものと思われます。

#### （ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2022年11月推計値）」によれば、2022年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、246万人（対前年比+953.1%）（推計値含む）と前年に比べて大きく増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2022年10月・第2次速報、2022年11月・第1次速報）」によれば、2022年10月の日本人延べ宿泊数は、4,215万人泊（対前年同月比+32.7%）、外国人延べ宿泊数は、212万人泊（対前年同月比+579.8%）と外国人宿泊需要が大きく増加しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル64.0%（対前年同月比+12.9%）、シティホテル60.2%（対前年同月比+19.2%）、リゾートホテル52.2%（対前年同月比+16.9%）と稼働率は増加傾向に転じています。新型コロナウイルス感染症の影響が収束しつつあり、日本人旅行者向けに全国旅行支援も実施され、外国人旅行者の入国制限も2022年10月11日に原則として撤廃されたことから、日本人及び外国人旅行者数が増加すると認識しております。

#### （オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2022」によれば、2022年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、広島市6.2%（対前年同期比+3.1pts）、名古屋市5.1%（対前年同期比+1.3pts）、大阪市3.2%（対前年同期比+0.5pts）、福岡市3.2%（対前年同期比+0.2pts）と対前年同期比で上昇傾向にあります。他方、想定成約賃料は、札幌市15,510円/坪（対前年同期比+1.9%）、名古屋市14,300円/坪（対前年同期比±0.0%）、福岡市16,080円/坪（対前年同期比-0.7%）、広島市11,800円/坪（対前年同期比-0.8%）と都市別に傾向が分かれております。

今後においては、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化が想定されるため、稼働率等については留意する必要があると思われます。

#### ③ 運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ（以下、「マリモ」ということがあります。）の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践し、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮に努めました。また、内部成長策の一環として、「アルティザ川崎EAST」の屋上アンテナ追加等を行い、契約賃料増加に向けて取り組みました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（40物件、取得価格（注）の合計39,545百万円）の稼働率は98.0%、期中平均稼働率は97.7%となりました。

（注）「取得価格」は取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金であり、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。

#### ④ 資金調達状況

当期においては、2022年7月5日に短期借入金300百万円の借入れを行い、不動産信託受益権1件の取得資金及び付帯費用の一部に充当しました。また、2022年8月1日に返済期限を迎える2019年8月1日付にて借り入れた長期借入金（4-A）2,015百万円の返済に充当するため2022年8月1日付で長期借入金合計2,015百万円の借入れを行いました。このほか2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,327百万円）のうち、7百万円について2022年8月1日付で、また7百万円について2022年11月1日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末（2022年12月末）時点における借入金残高は、21,392百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、49.3%となりました。

また、2022年12月13日には株式会社日本格付研究所（JCR）から本投資法人の長期発行体格付けとして「A-/安定的」の格付を取得しました。

（注）後記「（次期の見通し）② 決算後に生じた重要な事実（B）資金の借入れ」に記載のとおり、2023年1月19日付で取得（予定）資産（ただし、日本通運 駒ヶ根物流センターを除きます。）の取得資金及びその付帯費用の一部に充当する為、長期借入金1,500百万円及び3,950百万円並びに短期借入金260百万円の借入れ、及び2023年1月23日付で2023年1月23日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ5-A）2,140百万円並びに2023年1月23日に返済期限を迎える短期借入金300百万円（契約番号4）の返済に充当する為、長期借入金合計2,440百万円の借入れを行いました。また2023年2月1日付で、上記2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェD）のうち、7百万円について返済を行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は27,095百万円となっています。

## ⑤ 業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,841百万円、営業利益815百万円、経常利益667百万円となり、当期純利益は666百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,467円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期については、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の14にほぼ相当する額である42百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は222円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たり一時差異等調整引当額は6円となります。

また、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合）は72.4%となります。

(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価額合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしています。

第13期末（2022年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は47,170百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（38,931百万円）及び第14期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額（76百万円）の合計を上回ります。

(注2) 不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額38,928百万円及び無形固定資産に計上された信託借地権3百万円の合計です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する40物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、76百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2023年6月期において76百万円、2023年12月期において107百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

## (次期の見通し)

## ① 運用全般に関する見通し

## (A) 外部成長戦略

全国7拠点のマリモと緊密な連携を取ることで、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・ディスカウントストア等の「商業施設」を中心に取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーバイブライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ（ArtizA）」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発（注）事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社9社（株式会社三十三銀行、株式会社みちのく銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社中国銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社広島銀行、株式会社足利銀行、株式会社リビタ、及び2023年1月4日に新たにサポート協定を締結したアルファコート株式会社）の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

さらに、市場状況を勘案し、ポートフォリオ構築上、中長期的に適切であると判断した場合は、物件の売却又は入替えを検討します。

(注) 市街地再開発とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。

## (B) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを受け、また2023年1月4日にサポート協定を締結したアルファコート株式会社より、物件情報の提供、リーシングサポートの提供等に係る各種サポートを受ける予定であり、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

新型コロナウイルス感染症の影響については、現時点も全国各地の新規感染者数が増減しており今後の影響について警戒が必要と認識しています。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、共用部照明器具のLED化による環境への配慮・取組み及び水道光熱費等のコスト削減、募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

### (C) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を実現するための資金調達を行って参ります。

資金の借入れについては、借入金返済期日の分散化、借入期間の長期化と借入金利の低下を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

新投資口の発行については、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、物件取得の資金需要、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、金融環境を踏まえて決定します。

## ② 決算後に生じた重要な事実

### (A) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年1月4日及び2023年1月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2023年1月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2023年2月14日に投資口2,143口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は25,214百万円、発行済投資口の総口数は237,225口となっています。

#### (公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数	42,856口
発行価格 :	1口当たり金126,652円
発行価格の総額 :	5,427,798,112円
発行価額 (払込金額)	1口当たり金121,975円
発行価額 (払込金額) の総額	5,227,360,600円
払込期日	2023年1月18日

#### (第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数	2,143口 (上限)
発行価額 (払込金額)	1口当たり金121,975円
発行価額 (払込金額) の総額	261,392,425円 (上限)
払込期日	2023年2月14日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は2,143口であり、払込金額は261,392,425円となっています。

#### (資金使途)

一般募集における手取金 (5,227,360,600円) については、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しており、また、コープさっぽろ恵み野店及び日本通運駒ヶ根物流センターの取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部については2023年3月31日に充当する予定です。

本第三者割当による新投資口発行の手取金 (261,392,425円) については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得（予定）資産（ただし、日本通運 駒ヶ根物流センターを除きます。）の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額5,710百万円の借入れを行いました。

詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注3）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 10-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,500	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.700% (変動金利)	2023年1月19日	2027年7月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ 10-B	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,950	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.800% (変動金利)	2023年1月19日	2028年7月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ 10-C	株式会社 三井住友銀行	260	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.200% (変動金利)	2023年1月19日	2024年1月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行(注6) 株式会社群馬銀行及び株式会社千葉銀行から構成されています。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山口銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社七十七銀行から構成されています。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における3か月全銀協日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注5) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注6) 株式会社新生銀行による2023年1月4日付の商号変更により、商号が株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行に変更されています。以下同じです。

本投資法人は、2023年1月23日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ5-A）2,140百万円及び短期借入金（契約番号4）300百万の返済資金に充当するため、長期借入金2,440百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注2）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 11	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	2,440	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注3)+0.600% (変動金利)	2023年1月23日	2026年1月23日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行から構成されています。
- (注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注3) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注4) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。



## (C) 資産の取得

本投資法人は、2023年1月19日に下記11物件（取得価格9,080百万円）を取得し、2023年3月31日に下記2物件（取得予定価格2,040百万円）の取得を予定しております。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得（予定） 価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日又 は取得予定年 月日
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	株式会社マリモ	1,100	1,170	2023年 1月19日
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	株式会社マリモ	707	781	2023年 1月19日
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	株式会社マリモ	570	587	2023年 1月19日
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	アルファコート 株式会社	840	889	2023年 1月19日
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	アルファホール ディングス株式 会社	870	1,020	2023年 3月31日
Cp-15	MR R 千歳	北海道千歳市	アルファプロジ ェクト合同会社	471	505	2023年 1月19日
Cp-16	MR R 岩見沢	北海道岩見沢市	アルファコート 株式会社	572	625	2023年 1月19日
Cp-17	MR R 函館	北海道函館市	アルファコート 株式会社	390	436	2023年 1月19日
Cp-18	MR R 江別	北海道江別市	アルファホール ディングス株式 会社	649	692	2023年 1月19日
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	株式会社ミスタ ーマックス・ホ ールディングス	1,461	1,950	2023年 1月19日
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	株式会社マリモ	570	708	2023年 1月19日
Hp-02	ホテルウィングインターナシヨ ナル飛騨高山	岐阜県高山市	株式会社マリモ	1,750	1,930	2023年 1月19日
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	非開示（注2）	1,170	1,220	2023年 3月31日
合計(13物件)				11,120	12,513	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

(注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

(注3) 「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、いずれも2022年8月1日又は2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

## (D) 資産の譲渡

本投資法人は、2023年1月11日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園（第14期譲渡分）	神奈川県横浜市	非開示 (注3)	665	575	2023年 1月11日

- (注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2022年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2023年 6月期（第14期）（2023年1月1日～2023年 6月30日）（181日）</li> <li>● 2023年12月期（第15期）（2023年7月1日～2023年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権50物件及び2023年3月取得予定の不動産信託受益権2物件を2023年12月期末までに保有し続けること、及びそれ以外に新規物件の取得又は保有物件の処分が行われないことを前提としています。</li> <li>● 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 以下に定義する新規取得資産を除く本投資法人の保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。2023年1月19日付で取得した不動産信託受益権11物件及び2023年3月31日付で取得予定の不動産信託受益権2物件（以下「新規取得資産」といいます。）の賃貸事業収益については、新規取得資産の前受益者又は現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに本書の日付又は取得予定日において効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>● 資産の譲渡による譲渡益は、2023年6月期（第14期）に132百万円を見込んでいます。</li> <li>● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等（新規取得資産については前受益者又は現受益者より提供を受けた過去の実績値等を用いています。）をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>● 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2023年6月期に1,150百万円、2023年12月期に1,234百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、新規取得資産については、2023年度の固定資産税及び都市計画税等が2024年6月期から費用計上されることとなります。なお、費用計上する固定資産税及び都市計画税等の総額は、2023年6月期に131百万円、2023年12月期に130百万円を見込んでいます。うち、新規取得資産の取得における影響額は2023年6月期に43百万円、2023年12月期に43百万円を見込んでいます。</li> <li>● 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2023年6月期に48百万円、2023年12月期に36百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2023年6月期に376百万円を、2023年12月期に375百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息及びその他融資関連費用として、2023年6月期に176百万円、2023年12月期に176百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 投資口交付費償却額として、2023年6月期に14百万円、2023年12月期に14百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2023年1月19日に新規取得資産の取得に伴い5,710百万円の借入を行っています。</li> <li>● 減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、毎期15百万円の元本返済を行うことを前提としています。</li> <li>● 有利子負債総額は、2023年6月期末に27,087百万円、2023年12月期末に27,072百万円を前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在の発行済投資口の総口数237,225口を前提としています。</li> <li>● 2023年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。</li> <li>● 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 本書の日付現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。</li> <li>● 2023年6月期及び2023年12月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本書の日付現在、2023年6月期及び2023年12月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2023年6月期の利益超過分配金総額として、84百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額は1百万円、その他の利益超過分配金総額は83百万円、2023年12月期の利益超過分配金総額として、97百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額を1百万円、その他の利益超過分配は96百万円を見込んでいます(注1)。</li> </ul> <p>(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第14期（2023年6月期）及び第15期（2023年12月期）においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本書の日付現在、2023年6月期及び2023年12月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ（注2）が75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、2023年6月期及び2023年12月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとこの本書の日付現在における方針が変更され、2023年6月期及び2023年12月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券届出書（2023年1月4日提出、その後の訂正も含まれます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年 6月30日)	当期 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,038,601	1,692,246
信託現金及び信託預金	2,528,169	2,451,434
営業未収入金	20,377	21,119
前払費用	89,219	90,352
未収消費税等	116,940	—
流動資産合計	3,793,308	4,255,153
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	17,846,178	18,322,879
減価償却累計額	△2,404,457	△2,684,323
信託建物 (純額)	15,441,721	15,638,556
信託構築物	390,594	388,731
減価償却累計額	△72,357	△79,319
信託構築物 (純額)	318,236	309,412
信託機械及び装置	118,437	123,822
減価償却累計額	△33,454	△36,475
信託機械及び装置 (純額)	84,982	87,346
信託工具、器具及び備品	52,046	57,564
減価償却累計額	△19,674	△22,198
信託工具、器具及び備品 (純額)	32,371	35,366
信託土地	23,193,368	22,855,945
信託建設仮勘定	1,286	1,566
有形固定資産合計	39,071,966	38,928,193
無形固定資産		
信託借地権	3,204	3,077
無形固定資産合計	3,204	3,077
投資その他の資産		
長期前払費用	162,968	145,615
繰延税金資産	14	16
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,766	13,766
投資その他の資産合計	186,748	169,398
固定資産合計	39,261,920	39,100,668
繰延資産		
投資口交付費	40,570	28,723
繰延資産合計	40,570	28,723
資産合計	43,095,798	43,384,546

(単位：千円)

	前期 (2022年 6月30日)	当期 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	156,041	121,106
短期借入金	—	300,000
1年内返済予定の長期借入金	4,185,000	3,452,500
未払費用	208,766	268,624
未払法人税等	907	955
未払消費税等	—	62,067
前受金	262,679	264,886
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021	45,021
その他	10,484	23,681
流動負債合計	4,868,901	4,538,841
固定負債		
長期借入金	16,922,500	17,640,000
信託預り敷金及び保証金	1,499,973	1,468,455
資産除去債務	18,378	18,398
その他	10	22
固定負債合計	18,440,863	19,126,876
負債合計	23,309,764	23,665,717
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,725,556	19,725,556
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △12,152	※1 △13,305
その他の出資総額控除額	△619,628	△659,995
出資総額控除額合計	△631,781	△673,301
出資総額(純額)	19,093,775	19,052,254
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	692,259	666,574
剰余金合計	692,259	666,574
投資主資本合計	19,786,034	19,718,828
純資産合計	※2 19,786,034	※2 19,718,828
負債純資産合計	43,095,798	43,384,546

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1,※4 1,560,094	※1 1,610,249
その他貸貸事業収入	※1,※4 106,586	※1 125,871
不動産等売却益	※2 112,903	※2 105,233
営業収益合計	1,779,585	1,841,354
営業費用		
貸貸事業費用	※1,※2,※3,※4 710,463	※1,※2,※3 763,119
資産運用報酬	143,526	164,371
資産保管手数料	2,075	2,159
一般事務委託手数料	17,363	19,639
役員報酬	2,700	3,000
公租公課	21,314	27,314
その他営業費用	※3 40,884	※3 46,403
営業費用合計	938,327	1,026,008
営業利益	841,257	815,346
営業外収益		
受取利息	17	17
未払分配金戻入	164	147
還付加算金	—	83
受取保険金	681	3,692
営業外収益合計	864	3,940
営業外費用		
支払利息	84,378	87,734
融資関連費用	52,801	52,228
投資口交付費償却	11,846	11,846
営業外費用合計	149,026	151,809
経常利益	693,095	667,476
税引前当期純利益	693,095	667,476
法人税、住民税及び事業税	910	957
法人税等調整額	0	△2
法人税等合計	910	955
当期純利益	692,184	666,520
前期繰越利益	74	53
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	692,259	666,574

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	14,869,979	△10,931	△571,992	△582,923	14,287,056
当期変動額					
新投資口の発行	4,855,576				4,855,576
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,221		△1,221	△1,221
その他の利益超過分配			△47,636	△47,636	△47,636
当期純利益					
当期変動額合計	4,855,576	△1,221	△47,636	△48,857	4,806,718
当期末残高	※1 19,725,556	△12,152	△619,628	△631,781	19,093,775

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	550,333	550,333	14,837,389	14,837,389
当期変動額				
新投資口の発行			4,855,576	4,855,576
剰余金の配当	△550,258	△550,258	△550,258	△550,258
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,221	△1,221
その他の利益超過分配			△47,636	△47,636
当期純利益	692,184	692,184	692,184	692,184
当期変動額合計	141,926	141,926	4,948,644	4,948,644
当期末残高	692,259	692,259	19,786,034	19,786,034



当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整 引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	19,725,556	△12,152	△619,628	△631,781	19,093,775
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,153		△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△40,367	△40,367	△40,367
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,153	△40,367	△41,520	△41,520
当期末残高	※1 19,725,556	△13,305	△659,995	△673,301	19,052,254

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	692,259	692,259	19,786,034	19,786,034
当期変動額				
剰余金の配当	△692,205	△692,205	△692,205	△692,205
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△40,367	△40,367
当期純利益	666,520	666,520	666,520	666,520
当期変動額合計	△25,684	△25,684	△67,205	△67,205
当期末残高	666,574	666,574	19,718,828	19,718,828

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月 30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日
I 当期末処分利益	692, 259, 231円	666, 574, 271円
II 利益超過分配金加算額	41, 520, 816円	42, 674, 172円
うち一時差異等調整引当額	1, 153, 356円	1, 153, 356円
うちその他の出資総額控除額	40, 367, 460円	41, 520, 816円
III 分配金の額	733, 726, 642円	709, 121, 714円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3, 817円)	(3, 689円)
うち利益分配金	692, 205, 826円	666, 447, 542円
(うち1口当たり利益分配金)	(3, 601円)	(3, 467円)
うち一時差異等調整引当額	1, 153, 356円	1, 153, 356円
(うち1口当たり利益超過分配金	(6円)	(6円)
(一時差異等調整引当額に係るもの) )		
うちその他の利益超過分配金	40, 367, 460円	41, 520, 816円
(うち1口当たり利益超過分配金	(210円)	(216円)
(その他の利益超過分配金に係るもの) )		
IV 次期繰越利益	53, 405円	126, 729円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる692, 205, 826円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の13にほぼ相当する額である41, 520, 816円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は216円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1, 153, 356円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は6円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる666, 447, 542円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の14にほぼ相当する額である42, 674, 172円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は222円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1, 153, 356円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は6円となります。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日		自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	693,095		667,476	
減価償却費	306,196		313,262	
投資口交付費償却	11,846		11,846	
受取利息	△17		△17	
支払利息	84,378		87,734	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,260		△742	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△124,462		124,462	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△11,324		54,544	
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,158		△1,133	
営業未払金の増減額 (△は減少)	46,134		△14,266	
未払費用の増減額 (△は減少)	22,512		21,796	
前受金の増減額 (△は減少)	59,428		2,206	
信託有形固定資産の売却による減少額	226,716		532,398	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△52,126		17,353	
その他	4,867		13,579	
小計	1,262,345		1,830,501	
利息の受取額	17		17	
利息の支払額	△76,832		△87,622	
法人税等の支払額	△918		△910	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,184,612		1,741,986	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△10,380,371		△684,460	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△266		-	
使途制限付預金の預入による支出	△0		△0	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,380,637		△684,460	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	230,000		300,000	
短期借入金の返済による支出	△230,000		-	
長期借入れによる収入	4,970,000		2,015,000	
長期借入金の返済による支出	△15,000		△2,030,000	
投資口の発行による収入	4,812,491		-	
分配金の支払額	△598,899		△734,097	
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,168,591		△449,097	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△27,434		608,428	
現金及び現金同等物の期首残高	2,020,208		1,992,774	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,992,774		※1 2,601,203	

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～68年 信託構築物 5年～58年 信託機械及び装置 10年～29年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は54,674千円、当期は2,244千円です。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、          信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          ③ 信託借地権          ④ 信託差入敷金及び保証金          ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金          ⑥ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法          固定資産に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	--

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

MR Rおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,153千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

MR Rおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,153千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 一時差異等調整引当額

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	5,703	5,113	590	—	5,703	—
信託借地権	借地権の償却	1,287	1,161	125	—	1,287	—
信託建物	資産除去債務の償却	5,161	4,656	504	—	5,161	—
合計		12,152	10,931	1,221	—	12,152	—

(注)当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生） 27,436千円

信託借地権（借地権の償却） 4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却） 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	6,263	5,703	560	—	6,263	—
信託借地権	借地権の償却	1,405	1,287	118	—	1,405	—
信託建物	資産除去債務の償却	5,636	5,161	474	—	5,636	—
合計		13,305	12,152	1,153	—	13,305	—

（注）当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生） 25,877千円

信託借地権（借地権の償却） 4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却） 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等 に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定 です。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応す べき金額を戻し入れる予定です。

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
	50,000	50,000



[損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,300,819	1,346,696
共益費収入	82,865	85,103
駐車場収入	61,324	63,043
その他賃貸収入	115,084	115,406
計	1,560,094	1,610,249
その他賃貸事業収入		
その他収入	106,586	125,871
不動産賃貸事業収益合計	1,666,681	1,736,121
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	139,297	140,984
水道光熱費	90,952	132,233
公租公課	99,114	98,555
損害保険料	4,144	4,042
修繕費	41,999	45,681
減価償却費	306,196	313,262
その他賃貸事業費用	28,759	28,359
不動産賃貸事業費用合計	710,463	763,119
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	956,218	973,001

## ※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
	アルティザ博多駅南 (準共有持分50%)	アルティザ都筑中央公園 (準共有持分50%)
不動産等売却収入	350,000	665,000
不動産等売却原価	226,716	532,398
その他売却費用	10,379	27,367
不動産等売却益	112,903	105,233

※3. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	306,069	313,135
無形固定資産	127	127
その他営業費用		
無形固定資産	—	—

※4. 主要投資主との取引  
営業取引によるもの

(単位：千円)

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
賃貸事業収入	108,745	該当事項はありません。
その他賃貸事業収入	887	
管理業務費	3,040	
その他賃貸事業費用	177	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	192,226口	192,226口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
現金及び預金	1,038,601	1,692,246
信託現金及び信託預金	2,528,169	2,451,434
使途制限付預金(注1)	△29,001	△29,001
使途制限付信託預金(注2)	△1,544,995	△1,513,476
現金及び現金同等物	1,992,774	2,601,203

(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。

(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

[リース取引に関する注記]

1. オペレーティング・リース取引 （貸主側）  
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2022年 6月30日	当期 2022年12月31日
1年以内	1,124,329	1,095,731
1年超	1,196,266	1,000,102
合計	2,320,596	2,095,834

2. オペレーティング・リース取引 （借主側）  
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2022年 6月30日	当期 2022年12月31日
1年以内	14,307	14,307
1年超	90,523	83,369
合計	104,830	97,676

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(4, 185, 000)	(4, 185, 017)	(17)
(2) 長期借入金	(16, 922, 500)	(16, 867, 720)	(△54, 779)

2022年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(3, 452, 500)	(3, 450, 002)	(△2, 497)
(2) 長期借入金	(17, 640, 000)	(17, 561, 097)	(△78, 902)

(注1) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(注4) 1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注5) 借入金の決算日（2022年6月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	4, 185, 000	3, 717, 500	4, 435, 000	—	5, 000, 000	3, 770, 000

借入金の決算日（2022年12月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3, 452, 500	4, 435, 000	4, 435, 000	3, 800, 000	1, 200, 000	3, 770, 000

[有価証券に関する注記]

前期（2022年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（2022年12月31日）  
該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2022年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（2022年12月31日）  
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2022年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（2022年12月31日）  
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2022年 6月30日	当期 2022年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	14	16
借地権償却	472	512
資産除去債務	5,782	5,788
減価償却限度超過額	2,105	2,294
繰延税金資産合計	8,375	8,612
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△3,886	△3,732
繰延税金負債合計	△3,886	△3,732
評価性引当額	△4,474	△4,863
繰延税金資産の純額	14	16

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 2022年 6月30日	当期 2022年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.42	△31.41
均等割額	0.09	0.09
その他	0.00	△0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	0.14

[持分法損益関係に関する注記]

前期（2022年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2022年12月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	株式会社マリモ	広島県広島市	100,000	不動産業	10.5%	-	主要投資主	賃貸事業収入	108,745	未収入金	-
										信託預り敷金及び保証金	-
								その他賃貸事業収入	887	未収入金	-
								管理業務費	3,040	未払金	-
								その他賃貸事業費用	177	未払金	-

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びパス・スルー型マスターリース契約があります。

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。

(注4) 株式会社マリモは、期首時点においては議決権の被所有割合が10.5%であり、主要投資主に該当しておりましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が8.8%となったため、期末日現在においては主要投資主に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には主要投資主であった期間の割合及び金額を記載しています。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行 役員兼マリモ・ アセットマネジ メント株式会社 代表取締役社長	—		本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	234,316	未払金	157,879

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（87,190千円）、物件売却に係る報酬分（3,500千円）が含まれています。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行 役員兼マリモ・ アセットマネジ メント株式会社 代表取締役社長	—		本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	173,621	未払金	180,808

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（2,600千円）、物件売却に係る報酬分（6,650千円）が含まれています。



## [資産除去債務に関する注記]

## 1. 資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「MR R おおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自：2022年 1月 1日 至：2022年 6月30日	当期 自：2022年 7月 1日 至：2022年12月31日
期首残高	18,359	18,378
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—
時の経過による調整額	19	19
期末残高	18,378	18,398

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自2022年1月1日至2022年6月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	350,000	112,903
水道光熱費収入	69,338	69,338
その他	—	1,597,343
合計	419,338	1,779,585

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

当期 (自2022年7月1日至2022年12月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	665,000	105,233
水道光熱費収入	92,969	92,969
その他	—	1,643,151
合計	757,969	1,841,354

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期 (自2022年1月1日至2022年6月30日)

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

当期 (自2022年7月1日至2022年12月31日)

残存履行義務に配分した取引価格

2022年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年8月26日に売却契約を締結した不動産等にかかる665,000千円です。当該残存履行義務については、2023年1月11日に当該不動産等の引渡し完了しており、収益を認識することを見込んでいます。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益につきましては、テナントからの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益につきましては、テナントからの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	29,389,198	39,073,885
期中増減額	9,684,687	△144,181
期末残高	39,073,885	38,929,704
期末時価	46,896,000	47,170,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権8物件の取得（合計10,192,882千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分50%）の売却（合計226,716千円）及び減価償却（合計306,196千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（合計566,089千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分50%）の売却（合計532,398千円）及び減価償却（合計313,262千円）によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
1口当たり純資産額	102,931円	102,581円
1口当たり当期純利益	3,676円	3,467円

(注1) 前期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(188,297口)で除することにより算定しています。また、当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(192,226口)で除することにより算定しています。

(注2) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
当期純利益 (千円)	692,184	666,520
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	692,184	666,520
期中平均投資口数 (口)	188,297	192,226

## [重要な後発事象に関する注記]

## (A) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年1月4日及び2023年1月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2023年1月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2023年2月14日に投資口2,143口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は25,214百万円、発行済投資口の総口数は237,225口となっています。

## (公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数	42,856口
発行価格 :	1口当たり金126,652円
発行価格の総額 :	5,427,798,112円
発行価額 (払込金額)	1口当たり金121,975円
発行価額 (払込金額) の総額	5,227,360,600円
払込期日	2023年1月18日

## (第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数	2,143口 (上限)
発行価額 (払込金額)	1口当たり金121,975円
発行価額 (払込金額) の総額	261,392,425円 (上限)
払込期日	2023年2月14日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は2,143口であり、払込金額は261,392,425円となっています。

## (資金使途)

一般募集における手取金 (5,227,360,600円) については、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しており、また、コープさっぽろ恵み野店及び日本通運駒ヶ根物流センターの取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部については2023年3月31日に充当する予定です。

本第三者割当による新投資口発行の手取金 (261,392,425円) については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得（予定）資産（ただし、日本通運 駒ヶ根物流センターを除きます。）の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額5,710百万円の借入れを行いました。

詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注3）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 10-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,500	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.700% (変動金利)	2023年1月19日	2027年7月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ 10-B	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,950	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.800% (変動金利)	2023年1月19日	2028年7月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ 10-C	株式会社 三井住友銀行	260	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.200% (変動金利)	2023年1月19日	2024年1月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行(注6) 株式会社群馬銀行及び株式会社千葉銀行から構成されています。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山口銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社七十七銀行から構成されています。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における3か月全銀協日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注5) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注6) 株式会社新生銀行による2023年1月4日付の商号変更により、商号が株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行に変更されています。以下同じです。

本投資法人は、2023年1月23日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ5-A）2,140百万円及び短期借入金（契約番号4）300百万の返済資金に充当するため、長期借入金2,440百万円の借入れを行いました。

詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注2）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 11	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	2,440	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注3)+0.600% (変動金利)	2023年1月23日	2026年1月23日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行から構成されています。
- (注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注3) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注4) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

## (C) 資産の取得

本投資法人は、2023年1月19日に下記11物件（取得価格9,080百万円）を取得し、2023年3月31日に下記2物件（取得予定価格2,040百万円）の取得を予定しております。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得（予定） 価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日又 は取得予定年 月日
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	株式会社マリモ	1,100	1,170	2023年 1月19日
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	株式会社マリモ	707	781	2023年 1月19日
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	株式会社マリモ	570	587	2023年 1月19日
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	アルファコート 株式会社	840	889	2023年 1月19日
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	アルファホール ディングス株式 会社	870	1,020	2023年 3月31日
Cp-15	MR R 千歳	北海道千歳市	アルファプロジ ェクト合同会社	471	505	2023年 1月19日
Cp-16	MR R 岩見沢	北海道岩見沢市	アルファコート 株式会社	572	625	2023年 1月19日
Cp-17	MR R 函館	北海道函館市	アルファコート 株式会社	390	436	2023年 1月19日
Cp-18	MR R 江別	北海道江別市	アルファホール ディングス株式 会社	649	692	2023年 1月19日
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	株式会社ミスタ ーマックス・ホ ールディングス	1,461	1,950	2023年 1月19日
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	株式会社マリモ	570	708	2023年 1月19日
Hp-02	ホテルウィングインターナシヨ ナル飛騨高山	岐阜県高山市	株式会社マリモ	1,750	1,930	2023年 1月19日
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	非開示（注2）	1,170	1,220	2023年 3月31日
合計(13物件)				11,120	12,513	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

(注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

(注3) 「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、いずれも2022年8月1日又は2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

## (D) 資産の譲渡

本投資法人は、2023年1月11日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園（第14期譲渡分）	神奈川県横浜市	非開示 (注3)	665	575	2023年 1月11日

- (注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2022年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。



(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末（2022年12月31日）までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額（純額） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2018年 1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注2)
2018年 2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注3)
2018年 3月20日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△49	12,276	(注4)
2018年 9月19日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,215	(注5)
2019年 3月19日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,154	(注6)
2019年 9月13日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△66	12,088	(注7)
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注8)
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注9)
2020年 3月19日	利益を超える 金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,480	(注10)
2020年 9月18日	利益を超える金 銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,414	(注11)
2021年 3月18日	利益を超える金 銭の分配	—	152,680	—	14,869	△62	14,352	(注12)
2021年 9月14日	利益を超える金 銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,287	(注13)
2022年 1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	(注14)
2022年 2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	(注15)
2022年 3月16日	利益を超える金 銭の分配	—	192,226	—	19,725	△48	19,093	(注16)
2022年 9月16日	利益を超える金 銭の分配	—	192,226	—	19,725	△41	19,052	(注17)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格109,005円（発行価額104,868円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価額104,868円にて、公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は特定資産の取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

(注4) 2018年2月19日開催の本投資法人役員会において、第3期（2017年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり544円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月20日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注5) 2018年8月17日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり459円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,058千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注6) 2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり460円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注7) 2019年8月19日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり499円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注8) 1口当たり発行価格125,580円（発行価額120,814円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

- (注9) 1口当たり発行価額120,814円にて、公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金の一部を充当し、2020年4月1日付で、新規物件の取得資金及びその付帯費用として借り入れた借入金の一部を返済しました。
- (注10) 2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり496円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注11) 2020年8月19日開催の本投資法人役員会において第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり431円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注12) 2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり410円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり426円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注14) 1口当たり発行価格127,627円（発行価額122,783円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価額122,783円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。
- (注16) 2022年2月18日開催の本投資法人役員会において第11期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり320円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,221千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注17) 2022年8月18日開催の本投資法人役員会において第12期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり216円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2022年12月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	15,329	35.3
		その他地域	—	—
		東京圏	3,016	7.0
	商業施設	地方都市	6,656	15.3
		その他地域	6,861	15.8
		東京圏	1,765	4.1
	ホテル	地方都市	618	1.4
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	4,680	10.8
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			38,929	89.7
預金・その他の資産			4,454	10.3
資産総額			43,384	100.0

(注1) 「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

	当期 2022年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	23,665	54.5
純資産総額	19,718	45.5
資産総額	43,384	100.0

(注) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ②投資資産

## (A) 不動産等組入資産明細

2022年12月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,693	4,000	2,730	6.9
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	362	539	400	1.0
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	985	1,350	1,060	2.7
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	594	703	640	1.6
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	686	830	720	1.8
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	924	1,180	980	2.5
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	666	732	700	1.8
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	427	486	430	1.1
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,172	1,340	1,180	3.0
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	659	645	640	1.6
	Rp-12	アルティザ浅間町	信託受益権	518	546	495	1.3
	Rp-13	アルティザ北通町	信託受益権	830	859	780	2.0
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	信託受益権	1,033	1,230	982	2.5
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	信託受益権	647	707	609	1.5
	Rp-16	アルティザ小倉	信託受益権	1,938	1,940	1,849	4.7
	Rp-17	アルティザ倉敷	信託受益権	629	612	590	1.5
	Rp-18	アルティザ熊本新町	信託受益権	561	533	520	1.3
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	592	762	610	1.5
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園(注 5)(注6)	信託受益権	542	575	525	1.3
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	746	1,050	780	2.0
Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,135	1,320	1,130	2.9	
		小計		18,346	21,939	18,350	46.4

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
商業施設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,135	940	1,265	3.2
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	447	550	500	1.3
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	205	425	250	0.6
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,781	2,920	2,000	5.1
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	881	1,170	950	2.4
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,083	2,490	2,120	5.4
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	953	1,300	990	2.5
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	891	985	900	2.3
	Cp-10	MR R あきた (注7)	信託受益権	850	892	840	2.1
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	信託受益権	1,170	1,240	1,150	2.9
	Cp-12	MR R あきた II	信託受益権	1,000	1,020	970	2.5
	Cp-13	光明池アクト	信託受益権	2,116	2,340	2,040	5.2
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	信託受益権	717	1,260	700	1.8
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	信託受益権	1,047	1,120	1,030	2.6
	小計			15,283	18,652	15,705	39.7
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	618	769	740	1.9
	小計			618	769	740	1.9
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	信託受益権	1,070	1,310	1,200	3.0
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	728	1,360	800	2.0
	Op-03	MR R 宇都宮	信託受益権	1,865	1,990	1,750	4.4
	Op-04	池下E Sビル	信託受益権	1,017	1,150	1,000	2.5
	小計			4,680	5,810	4,750	12.0
合計				38,929	47,170	39,545	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2022年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)本投資法人は、2022年9月30日付でアルティザ都筑中央公園の信託受益権の準共有持分（持分割合50%）を、2023年1月11日付で準共有持分（持分割合50%）を、それぞれ譲渡しております。以下同じです。

(注6)アルティザ都筑中央公園については、本投資法人が2022年12月31日現在保有する準共有持分に相当する金額、比率及び面積を記載しています。以下同じです。

(注7)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(B) テナントとの契約状況等

2022年12月31日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県 仙台市 宮城野区	2,213.78	11,345.53	2009年 1月26日	128	9,337.52	9,810.37	200	95.2
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	2014年 3月6日	17	996.80	1,096.48	40	90.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア ア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	2006年 2月22日	48	3,706.47	3,804.39	114	97.4
	Rp-05	アルティザ 東別院	愛知県 名古屋市 中区	253.68	1,514.38	2016年 2月22日	20	1,287.00	1,336.50	52	96.3
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市 中区	354.25	1,652.42	2016年 2月8日	24	1,466.35	1,557.90	47	94.1
	Rp-07	アルティザ 千代田	愛知県 名古屋市 中区	420.08	2,176.78	2017年 9月12日	33	1,824.13	2,062.06	69	88.5
	Rp-08	アルティザ 東島田	岡山県 岡山市	572.80	2,029.25	2016年 12月16日	24	1,635.60	1,809.60	47	90.4
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	愛知県 名古屋市 中区	213.21	968.51	2019年 2月6日	13	729.30	841.50	26	86.7
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	大阪府 大阪市 東淀川区	856.49	2,294.66	2019年 10月4日	38	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	26	2,497.91	3,012.53	48	82.9
	Rp-12	アルティザ 浅間町	愛知県 名古屋市 西区	284.64	1,161.45	2020年 2月10日	17	1,025.24	1,079.20	38	95.0
	Rp-13	アルティザ 北通町	群馬県 高崎市	496.20	2,535.52	2020年 6月16日	31	1,882.67	1,915.65	53	98.3
	Rp-14	スターシッ ブ神戸学園 都市	兵庫県 神戸市 垂水区	3,385.52	①1,381.35 ②1,152.00 (注14)	①2022年 2月17日 ②2022年 2月17日 (注14)	非開示 (注11)	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	茨城県 水戸市	964.09	1,896.92	2019年 3月12日	23	1,843.68	1,843.68	47	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レ ジ デ ン ス	Rp-16	アルティザ 小倉	福岡県 北九州市 小倉北区	1,671.92	5,730.84	2015年 6月6日	57	4,915.67	5,307.82	128	92.6
	Rp-17	アルティザ 倉敷	岡山県 倉敷市	883.14	2,404.42	2007年 11月15日	22	2,144.32	2,275.84	45	94.2
	Rp-18	アルティザ 熊本新町	熊本県 熊本市 中央区	404.98	1,666.62	2021年 8月18日	17	1,500.95	1,598.52	45	93.9
	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	2014年 3月16日	18	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公 園 (注16)	神奈川県 横浜市 都筑区	2,707.36	3,913.86	1989年 4月27日	27	1,745.30	1,865.88	58	93.5
	Rt-03	アルティザ 川崎E A S T	神奈川県 川崎市 川崎区	1,628.25	3,055.80	1998年 3月25日	30	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	1993年 2月14日	51	5,430.50	5,703.73	80	95.2
商 業 施 設	Cp-01	MRR おお むた	福岡県 大牟田市	20,039.48 (注9)	① 837.00 ② 1,136.15 ③ 823.80 ④ 335.97 ⑤ 664.18 ⑥ 115.80 ⑦ 1,699.00 ⑧ 810.79 ⑨ 80.35 (注9)	①2005年 3月25日 ②2006年 6月28日 ③2005年 3月25日 ④2005年 11月30日 ⑤2005年 3月25日 ⑥2005年 3月25日 ⑦2005年 3月25日 ⑧2005年 3月25日 ⑨2017年 8月3日 (注9)	39	6,485.11	6,485.11	9	100.0
	Cp-02	垂水駅前ゴ ールドビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	2008年 6月26日	21	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	2009年 4月20日	16	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	2008年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業 施設	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド 時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注13)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	100.0
	Cp-07	MR Rくま もと	熊本県 熊本市 中央区	6,249.39	①11,993.41 ② 6,089.71 (注14)	①2008年 10月16日 ②1986年 1月15日 (注14)	129	11,084.51	11,157.71	59	99.3
	Cp-08	MR R させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	59	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	42	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R あきた	秋田県 秋田市	9,281.47 (注15)	830.28 (注15)	1994年 4月8日	32	8,416.10 (注15)	8,416.10 (注15)	4	100.0
	Cp-11	スーパーセ ンタートラ イアル時津 店（底地）	長崎県 西彼杵郡 時津町	13,719.74	—	—	非開示 (注11)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	MR R あきた II	秋田県 秋田市	14,902.48	4,304.81 1,314.39 (注14)	①2004年3 月23日 ②1985年4 月2日 (注14)	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池アク ト	大阪府 堺市南区	2,081.39	12,013.67	1988年 4月15日	130	6,195.12	6,379.29	29	97.1
	Ct-01	MR R いちはら （底地）	千葉県 市原市	18,326.77	—	—	21	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 （底地）	埼玉県 北本市	11,452.94	—	—	非開示 (注11)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホ テル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	2008年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0



分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
オ フ イ ス	0p-01	MR Rデル タビル	広島県広 島市	1,007.03	4,387.69	2002年 11月1日	57	3,002.63	3,053.57	13	98.3
	0p-02	プレスト 博多祇園 ビル	福岡県 福岡市 博多区	622.43	2,239.53	2008年 8月17日	46	1,732.61	1,931.47	11	89.7
	0p-03	MR R宇都 宮	栃木県 宇都宮市	1,905.14	7,197.22	2001年 2月2日	87	4,906.74	5,106.48	76	96.1
	0p-04	池下E S ビ ル	愛知県 名古屋市 千種区	8,641.41	2,373.13	1997年 10月24日	52	2,066.02	2,066.02	5	100.0
合計／平均				169,332.63	149,181.18		1,736	177,380.64	181,039.79	1,484	98.0

- (注1) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。
- (注2) 「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物も含みます。）の合計を記載しています。
- (注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注4) 「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2022年12月31日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結済みの場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、2022年12月31日現在、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
- (注7) 「テナント数」は、2022年12月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。
- (注8) 「稼働率」は、2022年12月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 土地面積には、転借地部分の面積（1,519.00㎡）を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡（約15.6%）です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。
- (注12) 「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積（2,124.42㎡）を含んでいます。
- (注14) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（780.03㎡）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

(C) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所から、2022年12月31日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙 台花京院	大和不動産鑑定 株式会社	4,000	4,020	4.8	3,990	4.6	5.0	205	7.5
	Rp-02	アルティザ上 前津	大和不動産鑑定 株式会社	539	547	4.6	536	4.4	4.8	27	6.8
	Rp-03	アルティザ博 多プレミア	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,350	1,360	4.5	1,340	4.3	4.7	70	6.6
	Rp-05	アルティザ東 別院	日本ヴァリュア ーズ株式会社	703	712	4.1	694	3.9	4.3	30	4.8
	Rp-06	アルティザ上 前津Ⅱ	日本ヴァリュア ーズ株式会社	830	840	4.2	819	4.0	4.4	36	5.1
	Rp-07	アルティザ千 代田	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,180	1,200	4.1	1,170	4.2	4.3	50	5.2
	Rp-08	アルティザ東 島田	株式会社谷澤総 合鑑定所	732	743	5.0	727	5.1	5.2	37	5.4
	Rp-09	アルティザ鶴 舞	株式会社谷澤総 合鑑定所	486	494	4.0	483	4.1	4.2	20	4.7
	Rp-10	アルティザ淡 路駅東	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,340	1,350	4.2	1,320	4.0	4.4	57	4.9
	Rp-11	アルティザ松 本	日本ヴァリュア ーズ株式会社	645	648	5.7	642	5.5	5.9	42	6.7
	Rp-12	アルティザ浅 間町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	546	548	4.3	544	4.1	4.5	24	4.9
	Rp-13	アルティザ北 通町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	859	865	5.0	852	4.8	5.2	44	5.7
	Rp-14	スターシップ 神戸学園都市	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,230	1,230	4.6	1,220	4.4	4.8	56	5.8
	Rp-15	アルティザ水 戸泉町	株式会社谷澤総 合鑑定所	707	714	4.9	704	5.0	5.1	35	5.9
	Rp-16	アルティザ小 倉	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,940	1,960	4.8	1,920	4.6	5.0	97	5.3
	Rp-17	アルティザ倉 敷	日本ヴァリュア ーズ株式会社	612	619	4.9	605	4.7	5.1	33	5.7
	Rp-18	アルティザ熊 本新町	大和不動産鑑定 株式会社	533	540	4.8	530	4.6	5.0	27	5.2

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
レジ デ ン ス	Rt-01	アルティザ池 尻	大和不動産鑑定 株式会社	762	778	3.6	755	3.4	3.8	28	4.7
	Rt-02	アルティザ都 筑中央公園	大和不動産鑑定 株式会社	575 (注3)	580 (注3)	4.6	575 (注3)	4.4	4.8	28 (注3)	5.5
	Rt-03	アルティザ川 崎EAST	大和不動産鑑定 株式会社	1,050	1,080	4.8	1,040	4.6	5.0	55	7.1
	Rt-04	アルティザ相 武台	大和不動産鑑定 株式会社	1,320	1,330	4.8	1,320	4.6	5.0	70	6.2
	小計			21,939	22,158	—	21,786	—	—	1,081	—
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむ た	一般財団法人日 本不動産研究所	940	942	6.0	937	5.7	6.2	63	5.0
	Cp-02	垂水駅前ゴー ルドビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	550	554	5.7	545	5.5	5.9	33	6.7
商 業 施 設	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	425	426	6.1	423	5.9	6.3	26	10.4
	Cp-04	ヤマダ電機テ ックランド三 原店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,920	2,930	6.1	2,910	5.9	6.3	180	9.0
	Cp-05	ヤマダ電機テ ックランド時 津店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,170	1,180	6.2	1,160	6.0	6.4	77	8.2
	Cp-07	MR R くまも と	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,490	2,500	5.7	2,490	5.5	5.9	154	7.3
	Cp-08	MR R させぼ	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,300	1,320	5.6	1,290	5.7	5.8	76	7.8
	Cp-09	MR R いとし ま	日本ヴァリュア ーズ株式会社	985	997	5.1	973	4.9	5.3	53	5.9
	Cp-10	MR R あきた	日本ヴァリュア ーズ株式会社	892	893	6.4	891	5.7	6.9	57	6.9
	Cp-11	スーパーセン タートライア ル時津店 (底 地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,240	1,250	5.0 (注4)	1,240	1~5 年度 4.9 6年度 以降 5.0	5.0	59	5.2
	Cp-12	MR R あきた II	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,020	1,020	6.6	1,020	6.4	6.8	70	7.3
	Cp-13	光明池アクト	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,340	2,330	4.7	2,340	4.5	4.9	126	6.2
	Ct-01	MR R いちは ら (底地)	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,260	1,270	—	1,240	4.2	—	35	5.0
Ct-02	ケーズデンキ 北本店 (底 地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9	
	小計			18,652	18,742	—	18,579	—	—	1,065	—

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	大和不動産鑑定株式会社	769	790	5.6	760	4.9	5.9	51	7.0
	小計			769	790	—	760	—	—	51	—
オフィス	Op-01	MRRデルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,310	1,330	5.0	1,290	4.8	5.2	78	6.5
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,360	1,360	4.3	1,350	4.1	4.5	63	8.0
	Op-03	MRR宇都宮	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,990	2,000	5.0	1,980	4.8	5.2	115	6.6
	Op-04	池下ESビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,150	4.6	1,140	4.4	4.8	60	6.0
	小計			5,810	5,840	—	5,760	—	—	318	—
合計				47,170	47,530	—	46,885	—	—	2,517	6.4

(注1) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各保有資産のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 不動産鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。

(注4) 現行賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向、純収益の変動可能性等を総合的に勘案して算出した割引率を記載しています。

### ③ 主要な不動産に関する情報

2022年12月31日現在における各保有資産のうち、主要な不動産（当該物件の不動産賃貸事業収益が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入合計の10%以上を占める不動産をいいます。）の該当となる不動産がありません。

### ④ 主要なテナントに関する情報

2022年12月31日現在における保有資産のうち、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。）は該当となるテナントがありません。

⑤ 個別不動産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06
物件名称	アルティザ仙台 花京院	アルティザ上前 津	アルティザ博多 プレミア	アルティザ東別 院	アルティザ上前 津Ⅱ
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	128,223	17,230	48,809	20,855	24,335
賃貸事業収入	123,354	16,772	47,459	20,163	23,885
その他賃貸事業収入	4,868	457	1,349	692	450
②賃貸事業費用合計	23,909	4,212	12,373	6,356	5,010
管理委託費	9,293	1,739	3,438	2,144	1,668
公租公課	7,717	1,351	3,281	1,593	1,716
水道光熱費	1,422	155	420	242	178
修繕費	4,684	558	4,841	1,110	751
損害保険料	308	44	119	59	60
信託報酬	220	225	220	225	225
その他賃貸事業費用	262	137	51	981	410
③NOI（＝①-②）	104,313	13,017	36,435	14,498	19,325
④減価償却費	33,558	4,553	16,750	6,732	6,286
⑤賃貸事業利益	70,755	8,464	19,684	7,766	13,038
⑥資本的支出	3,556	110	75,904	941	—
⑦NCF（＝③-⑥）	100,757	12,907	△39,469	13,557	19,325

（単位：千円）

物件番号	Rp-07	Rp-08	Rp-09	Rp-10	Rp-11
物件名称	アルティザ千代 田	アルティザ東島 田	アルティザ鶴舞	アルティザ淡路 駅東	アルティザ松本
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	33,120	24,243	13,836	38,821	26,871
賃貸事業収入	31,653	23,741	13,527	38,249	25,337
その他賃貸事業収入	1,466	501	309	571	1,534
②賃貸事業費用合計	8,430	5,134	3,260	8,023	11,221
管理委託費	3,035	1,859	978	3,331	3,071
公租公課	2,400	1,754	1,227	3,472	2,062
水道光熱費	183	234	143	333	418
修繕費	1,414	387	196	343	4,677
損害保険料	78	60	38	85	106
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	1,092	613	450	232	661
③NOI（＝①-②）	24,690	19,108	10,576	30,798	15,649
④減価償却費	9,187	7,622	3,386	7,696	6,438
⑤賃貸事業利益	15,503	11,485	7,190	23,101	9,211
⑥資本的支出	285	—	—	—	9,939
⑦NCF（＝③-⑥）	24,404	19,108	10,576	30,798	5,709

（単位：千円）

物件番号	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16
物件名称	アルティザ浅間町	アルティザ北通町	スターシップ神戸学園都市	アルティザ水戸泉町	アルティザ小倉
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	17,340	31,791	非開示（注）	23,742	57,231
賃貸事業収入	16,810	27,809	非開示（注）	22,620	56,183
その他賃貸事業収入	529	3,981	非開示（注）	1,122	1,047
②賃貸事業費用合計	4,502	5,458	非開示（注）	4,232	9,604
管理委託費	1,672	4,066	非開示（注）	3,145	6,354
公租公課	1,725	—	—	—	—
水道光熱費	178	307	非開示（注）	301	586
修繕費	242	687	—	288	1,584
損害保険料	8	9	8	8	181
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	451	162	1	263	672
③NOI（＝①-②）	12,837	26,332	非開示（注）	19,510	47,626
④減価償却費	3,701	6,655	7,229	4,783	12,876
⑤賃貸事業利益	9,135	19,677	非開示（注）	14,727	34,750
⑥資本的支出	—	—	—	275	275
⑦NCF（＝③-⑥）	12,837	26,332	非開示（注）	19,235	47,351

（単位：千円）

物件番号	Rp-17	Rp-18	Rt-01	Rt-02	Rt-03
物件名称	アルティザ倉敷	アルティザ熊本新町	アルティザ池尻	アルティザ都筑中央公園	アルティザ川崎EAST
運用日数	184日間	180日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	22,322	17,874	18,043	27,429	30,335
賃貸事業収入	21,401	17,662	17,261	26,151	30,085
その他賃貸事業収入	921	212	782	1,277	250
②賃貸事業費用合計	3,345	2,259	3,587	8,116	3,303
管理委託費	1,847	1,388	1,596	2,755	655
公租公課	—	117	885	2,274	2,322
水道光熱費	766	189	302	250	—
修繕費	424	138	486	2,526	—
損害保険料	10	8	27	120	81
信託報酬	225	245	225	188	225
その他賃貸事業費用	71	171	64	—	19
③NOI（＝①-②）	18,977	15,615	14,456	19,312	27,031
④減価償却費	4,251	4,746	2,520	2,828	4,838
⑤賃貸事業利益	14,725	10,868	11,935	16,484	22,192
⑥資本的支出	1,676	—	—	11,115	3,707
⑦NCF（＝③-⑥）	17,301	15,615	14,456	8,196	23,323

（単位：千円）

物件番号	Rt-04	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04
物件名称	アルティザ相武台	MR R おおむた	垂水駅前ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テックランド三原店
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	51,622	39,258	21,190	16,308	非開示（注）
貸貸事業収入	50,140	39,225	19,432	16,308	非開示（注）
その他貸貸事業収入	1,482	32	1,757	—	—
②貸貸事業費用合計	13,801	12,108	3,888	3,237	非開示（注）
管理委託費	4,665	2,653	1,176	163	非開示（注）
公租公課	3,729	4,482	703	1,100	8,444
水道光熱費	540	73	1,739	—	—
修繕費	4,061	2,469	—	—	—
損害保険料	202	104	17	50	236
信託報酬	225	225	220	220	220
その他貸貸事業費用	376	2,100	31	1,704	16
③NOI（＝①-②）	37,821	27,149	17,301	13,070	非開示（注）
④減価償却費	7,336	14,838	4,808	3,922	18,695
⑤貸貸事業利益	30,485	12,311	12,493	9,147	非開示（注）
⑥資本的支出	3,389	8,422	—	—	—
⑦NCF（＝③-⑥）	34,432	18,727	17,301	13,070	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10
物件名称	ヤマダ電機テックランド時津店	MR R くまもと	MR R させぼ	MR R いとしま	MR R あきた
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①貸貸事業収益合計	非開示（注）	129,185	59,657	42,322	32,106
貸貸事業収入	非開示（注）	106,164	49,615	32,855	32,106
その他貸貸事業収入	—	23,021	10,041	9,466	—
②貸貸事業費用合計	非開示（注）	54,538	23,955	17,143	3,741
管理委託費	非開示（注）	14,515	5,462	3,484	321
公租公課	2,916	11,209	4,390	2,172	1,548
水道光熱費	—	25,916	10,634	9,950	—
修繕費	—	1,948	3,090	1,175	425
損害保険料	148	398	154	58	22
信託報酬	225	250	225	250	225
その他貸貸事業費用	3,853	299	—	53	1,200
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	74,647	35,701	25,178	28,364
④減価償却費	6,303	22,333	6,698	3,441	957
⑤貸貸事業利益	非開示（注）	52,314	29,003	21,737	27,406
⑥資本的支出	—	10,920	680	110	—
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	63,727	35,021	25,068	28,364

（単位：千円）

物件番号	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Ct-01	Ct-02
物件名称	スーパーセンタートライアル時津店（底地）	MRRあきたⅡ	光明池アクト	MRRいちほら（底地）	ケーズデンキ北本店（底地）
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	43,075	130,521	21,226	非開示（注）
賃貸事業収入	非開示（注）	43,075	100,214	21,226	非開示（注）
その他賃貸事業収入	—	—	30,306	—	—
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	8,256	67,543	3,939	非開示（注）
管理委託費	非開示（注）	1,495	22,598	124	非開示（注）
公租公課	3,073	4,411	—	3,589	1,406
水道光熱費	—	—	41,770	—	—
修繕費	—	2,003	1,413	—	—
損害保険料	—	120	358	—	—
信託報酬	225	225	250	225	225
その他賃貸事業費用	—	—	1,151	—	—
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	34,818	62,978	17,287	非開示（注）
④減価償却費	—	7,888	12,685	—	—
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	26,930	50,293	17,287	非開示（注）
⑥資本的支出	—	—	2,290	—	—
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	34,818	60,688	17,287	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Hp-01	Op-01	Op-02	Op-03	Op-04
物件名称	ルートインー宮駅前	MRRデルタビル	プレスト博多祇園ビル	MRR宇都宮	池下E Sビル
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	57,152	46,041	87,111	52,427
賃貸事業収入	非開示（注）	51,406	41,650	79,369	44,367
その他賃貸事業収入	—	5,745	4,391	7,742	8,059
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	17,467	12,376	22,662	14,835
管理委託費	非開示（注）	3,690	2,860	10,465	3,513
公租公課	3,813	5,103	2,557	—	—
水道光熱費	—	6,932	5,652	8,785	10,734
修繕費	—	1,049	854	1,786	60
損害保険料	113	153	71	262	142
信託報酬	225	220	220	225	225
その他賃貸事業費用	—	318	159	1,137	159
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	39,685	33,665	64,449	37,591
④減価償却費	10,013	14,849	7,068	12,289	2,484
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	24,835	26,596	52,159	35,107
⑥資本的支出	—	95	—	1,384	291
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	39,590	33,665	63,064	37,299

（注）テナントの承諾が得られていないため非開示としています。



## （2）資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が2022年12月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第14期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
MR Rいとしま	福岡県糸島市	空調機更新	自 2023年1月 至 2023年6月	11,000	—	—
プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	前面道路側シール打ち替え	自 2023年1月 至 2023年6月	10,000	—	—

## ②期中の資本的支出

本投資法人が2022年12月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は135,370千円であり、当期費用に区分された修繕費45,681千円と合わせ、合計181,052千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	大規模修繕	自 2022年7月 至 2022年12月	74,486
アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	エレベーターリニューアル工事	自 2022年7月 至 2022年9月	7,999(注)
その他資本的支出				52,884
合計				135,370

(注) アルティザ都筑中央公園につき、本投資法人は2022年9月30日付で準共有持分50%を譲渡しており、本投資法人が2022年12月31日現在保有する準共有持分は50%ですが、本投資法人がエレベーターリニューアル工事について支払った金額をそのまま記載しています。